

Tribunale civile e penale di Vasto (Ch) – Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare: N° 45/2022

Nei confronti di: [REDACTED]

Promossa da: [REDACTED].

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Tommaso David

Perito (C.T.U.): Ing. Mariani Stefano

RELAZIONE PERITALE

Stima beni immobili

Il sottoscritto Ing. Stefano Mariani, con studio a Vasto in Via Santa Caterina da Siena 110B, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 1216, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Tommaso David, rimette la seguente relazione peritale relativa alla procedura esecutiva n. 45/2022 promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED].

PREMESSA

Con istanza di vendita, depositata presso il Tribunale di Vasto il 2 Settembre 2022, l'Avv. [REDACTED], per conto di [REDACTED] chiede che venga disposta, previo espletamento degli adempimenti di rito, la vendita degli immobili pignorati in data 6 luglio 2022, avente ad oggetto diritti di piena proprietà dei beni immobili facenti parte del fabbricato sito in San Salvo (Ch), alla Via Sandro Pertini, di proprietà per diritti pari ad 1/2 ciascuno dei sigg. [REDACTED], e [REDACTED], entrambi residenti in San Salvo (CH), Via Giovanni Gronchi n. 23, e precisamente appartamento posto al primo piano della scala B, civico 5, costituito da 6,5 vani catastali, riportato al NCEU del detto Comune al foglio 5, particella 4635 sub 16, p. 1, sc. B, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, R.C. 621,04; garage pertinenziale posto al piano seminterrato di circa mq. 28, riportato al NCEU del detto Comune al foglio 5, particella 4635 sub 27, p. S1, sc. B, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq., R.C. 92,55, nonché i relativi frutti, le adiacenze, pertinenze ed accessori tutti e quant'altro come per legge.

In data 14 Ottobre 2022 per il procedimento sopradetto il Giudice nominava lo scrivente come consulente tecnico d'ufficio e l'Avv. Nicola Tariddi come custode dei beni immobiliari. In data

19 Ottobre 2022 lo scrivente prestava giuramento, come da verbale di accettazione. Nel decreto di nomina del 14 Ottobre 2022 l'Ill.mo Sig. Giudice autorizzava lo scrivente CTU a depositare la perizia scritta in 90 giorni dalla data del giuramento, con scadenza fissata per il giorno 17/01/2023. Con istanza del 29.12.2022 lo scrivente informava il Giudice, che il creditore precedente non avevo liquidato l'acconto disposto nel decreto di nomina del 14.10.2022. Con istanza del 6 Gennaio 2022 il Giudice disponeva nuovamente il pagamento dell'acconto da effettuarsi entro 30 giorni. Con istanza del 12.01.2023 il Ctu comunicava l'avvenuta liquidazione dell'acconto e faceva richiesta di proroga per il deposito dell'elaborato peritale entro il giorno 28.02.2023. In data 15 Gennaio 2023 l'Ill,ssimo Giudice accordava la proroga al C.T.U. con scadenza per il deposito dell'elaborato peritale fissata per **27 Febbraio 2023**.

In data 20 Ottobre 2022 con prot. 34580 lo scrivente depositava a mezzo Pec al Comune di San Salvo richiesta per l'accesso agli atti inerente le pratiche edilizie relative ai beni oggetto di pignoramento. Con Pec prot. 37967 del 18/11/2022 il Comune di San Salvo inoltrava la documentazione urbanistica relativa agli immobili pignorati.

In data 7 Novembre 2022 il C.T.U. ed il custode giudiziario a mezzo raccomandata per gli esecutati fissavano la data del sopralluogo ai bene pignorati per il giorno 24 Novembre 2022.

In data 24 Ottobre 2022 a mezzo Pec lo scrivente inoltrava all'Agenzia delle Entrate richiesta di eventuali contratti di affitto sui beni oggetto di pignoramento. L'Agenzia delle Entrate con Pec del 25 Novembre 2022 comunicava l'esito dei controlli effettuati.

In data 24 Novembre 2022 avveniva il sopralluogo alla presenza del custode giudiziario e [REDACTED], comproprietaria degli immobili.

Durante il sopralluogo venivano eseguiti i rilievi del caso tendenti alla verifica della consistenza degli immobili.

Le operazioni peritali eseguite sono consistite in:

- Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
- Rilievo planoaltimetrico;

Successivamente ha proceduto alla:

- Restituzione grafica;

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO E RISPOSTE

a) *“Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all’art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l’esperto dovrà tener conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall’art. 1 della legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall’art. 567, comma 2, c.p.c..”*

Considerando che il creditore procedente ha depositato in data 2 Settembre 2022 l’istanza di vendita e che lo stesso ha depositato in data 7 Ottobre 2022 la certificazione notarile sostitutiva, in riferimento all’art. 567, comma 2° del c.p.c. il creditore ha rispettato i termini di legge. La certificazione notarile sostitutiva è completa.

b) *“Rediga altresì, previo accesso all’immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall’art. 173 bis disp. Att. C.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. C.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:”*

1) *“Proceda all’esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli proprietà.”*

Le proprietà così come riportate rispondono a quanto indicato nell’atto di pignoramento e nella certificazione notarile;

Si attesta la regolarità della trascrizione rispetto ai titoli di proprietà.

2) *“Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizioni ex art 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successioni o simili) ed i relativi costi.”*

Beni immobili facenti parte del fabbricato sito in San Salvo (CH), alla Via Giovanni Gronchi 23, di proprietà per diritti pari ad 1/2 ciascuno dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED], e [REDACTED]
[REDACTED] e precisamente appartamento posto al primo piano della scala B,

civico 5, costituito da 6,5 vani catastali, riportato al NCEU del detto Comune al foglio 5, particella 4635 sub 16, p. 1, sc. B, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, R.C. 621,04; garage pertinenziale posto al piano seminterrato di circa mq. 28, riportato al NCEU del detto Comune al foglio 5, particella 4635 sub 27, p. S1, sc. B, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq., R.C. 92,55, nonché i relativi frutti, le adiacenze, pertinenze ed accessori tutti e quant'altro come per legge.

I suddetti immobili sono pervenuti a [REDACTED] per acquisto fatto dalla società [REDACTED], con sede a San Salvo, in virtù di atto di compravendita a firma del notaio [REDACTED] di San Salvo (CH), del 29/01/2008 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità; L'area coperta e scoperta dal fabbricato è censita al catasto terreni al foglio 5 particella 4635 come Ente Urbano di mq. 948 originato in virtù di tipo mappale del 25/07/2007 pratica n. CH0287260 in atti dal 25/07/2007 (n. 287260.2/2007) dalla soppressione e fusione delle particelle 749 e 753.

Per quanto riguarda la provenienza ventennale della particella 4635:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in San Salvo, del 23/09/2003 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità; favore: [REDACTED] con sede in San Salvo (CH) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nata a San Salvo (CH) il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Originariamente di proprietà della signora [REDACTED] nata a San Salvo (CH) il [REDACTED] in virtù di Assegnazione A Socio Di Cooperativa Edilizia a rogito [REDACTED] [REDACTED], del 24/12/1985 rep. [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 24/01/1986 al n. [REDACTED] di formalità.

Per quanto riguarda la provenienza ventennale della particella 749 e della particella 753:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in San Salvo (CH), del 23/09/2003 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 03/10/2003 al n. [REDACTED] di formalità; favore: [REDACTED] con sede in San Salvo (CH) per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] nato a San Salvo (CH) il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

Immobili pervenuti originariamente ai signori [REDACTED] nato a San Salvo (CH) il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] in virtù dei seguenti titoli:

- Ricongiungimento di usufrutto del 08/06/2000 in morte del signore [REDACTED] nato a San Salvo (CH) il [REDACTED].
- Atto notarile pubblico di Cessione Di Diritti A Titolo Oneroso a rogito [REDACTED], Notaio in Pescara, del 05/05/2000 rep. [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 02/06/2000 al n. [REDACTED] di formalità.
- Atto notarile pubblico di Cessione Di Diritti A Titolo Oneroso a rogito [REDACTED], Notaio in Pescara, del 05/05/2000 rep. [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 02/06/2000 al n. [REDACTED] di formalità.
- Atto notarile pubblico di Cessione Di Diritti A Titolo Oneroso a rogito [REDACTED], Notaio in Pescara, del 05/05/2000 rep. [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 02/06/2000 al n. [REDACTED] di formalità.
- Atto notarile pubblico di Cessione Di Diritti A Titolo Oneroso a rogito. Dott. [REDACTED], Notaio in Pescara, del 05/05/2000 rep. [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 02/06/2000 al n. [REDACTED] di formalità.
- Atto notarile pubblico di Cessione Di Diritti A Titolo Oneroso a rogito. Dott. [REDACTED], Notaio in Pescara, del 05/05/2000 rep. [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 02/06/2000 al n. [REDACTED] di formalità;
- Atto notarile pubblico di Cessione Di Diritti A Titolo Oneroso a rogito. Dott. [REDACTED], Notaio in Pescara, del 05/05/2000 rep. [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 02/06/2000 al n. [REDACTED] di formalità;
- Atto notarile pubblico di Cessione Di Diritti A Titolo Oneroso a rogito. Dott. [REDACTED], Notaio in Pescara, del 05/05/2000 rep. [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 02/06/2000 al n. [REDACTED] di formalità;

Si attesta che gli atti di cessione interessanti gli **immobili pignorati presentano continuità delle trascrizioni.**

3) “Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.”

Gli immobili, oggetto dell'esecuzione immobiliare, siti nel Comune di San Salvo in Via Giovanni Gronchi 23, risultano di proprietà per diritti pari ad 1/2 ciascuno dei sigg. [REDACTED]

sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.”

Le unità immobiliari ed il fabbricato di cui le stesse fanno parte sono stati realizzati in virtù del Permesso di Costruire n. 42/2003 rilasciato dal Comune di San Salvo in data 7 Settembre 2004; per successive modifiche è stata presentata al Comune domanda di variante in corso d'opera al PDC 42/2003 a fronte della quale è stato rilasciato Permesso di Costruire in Variante n.68/2006 in data 19 Luglio 2007 (allegati 2, 3, 4 e 4.1);

Per le unità immobiliari oggetto del pignoramento è stato rilasciato dal comune di San Salvo Certificato di Agibilità n. 1094 del 16 Febbraio 2010 (Allegato 5).

Per quanto riguarda l'appartamento al piano primo il progetto prevedeva una superficie lorda di 100,15 mq ed un volume lordo 300,45 mc (Allegato 4 – tav. 1). Lo stesso progetto prevedeva delle misure esterne del fabbricato, nella porzione occupata dall'appartamento, di 7,50 mt x 13,85 mt (Allegato 4.1 – tav. 2). In fase di sopralluogo sono state rilevate delle misure differenti dovute principalmente agli extraspessori delle murature; infatti il pacchetto delle tamponature esterne ha uno spessore di 37 cm invece dei 30 cm previsti nel progetto. All'interno sia l'appartamento che il garage presentano delle piccole difformità nel posizionamento delle murature e delle finestrate. Rispetto al progetto approvato ed alla planimetria catastale, il garage occupa una piccola porzione di sottoscala del garage confinante;

6) “in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime”

Per le opere realizzate in difformità non sono state presentate istanze di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001, né di condono edilizio e le stesse non rientrano nelle condizioni di sanabilità previste dall'ultimo comma dell'art. 40 della legge 47/85 poiché le ragioni di credito

che hanno dato origine alla presente procedura sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/2003 e le difformità sono state realizzate successivamente al 31.03.2003.

Per quanto riguarda l'appartamento al piano primo il progetto prevedeva una superficie lorda di 100,15 mq ed un volume lordo 300,45 mc (Allegato 4 – tav. 1). Lo stesso progetto prevedeva delle misure esterne del fabbricato, nella porzione occupata dall'appartamento, di 7,50 mt x 13,85 mt (Allegato 4.1 – tav. 2). In fase di sopralluogo sono state rilevate delle misure differenti dovute principalmente agli extraspessori delle murature; infatti il pacchetto delle tamponature esterne ha uno spessore di 37 cm invece dei 30 cm previsti nel progetto.

In riferimento all'art. 34 bis del DPR 380/2001 le misure in eccesso sono contenute entro il limite del 2% di quelle autorizzate nel titolo edilizio, quindi non costituiscono violazione edilizia; Nell'allegato 12 planimetria di rilievo sono indicate le misure effettive, le misure di progetto e le misure massime ammissibili riferite all'art. 34 bis del DPR 380/2001.

Rispetto al progetto approvato ed alla planimetria catastale depositata, nell'appartamento è stata realizzata una terza camera da letto nella zona occupata dal soggiorno ed è stato ricavato un guardaroba all'interno della camera matrimoniale ed il garage occupa una piccola porzione di sottoscala del garage confinante; tale porzione non essendo di proprietà va separata dal garage mediante la realizzazione di una muratura. Il costo per la realizzazione della muratura è stato stimato in € 200,00. Lo scrivente procedeva a redigere le planimetrie secondo le misure riscontrate in fase di sopralluogo (Allegati 12 e 13).

In riferimento all'art. 36 del DPR 380/01 tali difformità possono essere sanate mediante la presentazione di una Scia in sanatoria.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica possono essere stimati come segue:

- a) Spese tecniche di progettazione, direzione lavori, dichiarazione di conformità, aggiornamento catastale e richiesta di agibilità: € 2.000,00 + CNPAIA + Iva;
- b) Oneri di oblazione e diritti di segreteria € 1.065,00.

In riferimento all'Art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

7) *“Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”*

Tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva non sono gravati da censo, livello o uso civico.

8) “Riferisca circa l’eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.”

In data 28 Novembre 2022 lo scrivente ha inviato a mezzo Pec all’amministratore di condominio richiesta dei quesiti di cui al punto 8 della presente. In data 1° Dicembre 2022 l’amministratore di condominio inoltrava a mezzo Pec il documento contenente parte delle risposte del quesito. In data 1.12.2022 ed in data 14.01.2023 lo scrivente a mezzo Pec chiedeva all’Amministratore di rispondere a tutti i punti del quesito. In data 16.01.2023 a mezzo pec l’amministratore di condominio comunicava tutti i dati ed in particolare come si evince dal documento (allegato 14):

- gli oneri condominiali attinenti la gestione ordinaria delle parti comuni ammontano a circa Euro 572,20 annui, secondo la stima del bilancio preventivo di gestione ordinaria 01/01/2022-31/12/2022;
- la morosità per oneri condominiali maturata sulle unità immobiliari del Sig. [REDACTED] nei due anni anteriori la data del 01.12.2022 ammonta ad Euro 1.636,20;
- il Condominio, alla data del 01.12.2022, non ha deliberato interventi di manutenzione straordinaria;
- l’amministratore non è a conoscenza dell’esistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni.

9) Nell’ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l’entità della quota di ciascuna di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.

Gli immobili, oggetto dell’esecuzione immobiliare, siti nel Comune di San Salvo in Via Giovanni Gronchi 23, risultano di proprietà per diritti pari ad 1/2 ciascuno dei sigg. [REDACTED], e [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

10) “Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.

Da una indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 26 Novembre 2022 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n. 371 del 08/02/2008 favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED], (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]) e contro: [REDACTED]; per Euro 220.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED], Notaio in San Salvo (CH), in data 29/01/2008 rep. [REDACTED].
- Pignoramento Immobiliare n. 14019 del 27/09/2022 favore: [REDACTED] e contro: [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Vasto, in data 16/07/2022 rep.520.

11) “Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.”

Il sopralluogo del 24.11.2022 è stato eseguito alla presenza [REDACTED], comproprietaria degli immobili.

12) “Precisi se l’immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all’espletamento dell’incarico, anche in copia semplice.”

Il sopralluogo del 24.11.2022 è stato eseguito alla presenza della [REDACTED], comproprietaria degli immobili. Come da comunicazione della Agenzia delle Entrate (Allegato 15) non sono registrati contratti di affitto sugli immobili, oggetto di pignoramento.

13) “Indichi, nell’ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i

singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento gli immobili necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.”

Data la consistenza dei beni lo scrivente ritiene che i beni debbano essere venduti in un unico lotto, in quanto trattasi di un appartamento e di un garage, che sono ubicati nello stesso fabbricato.

Immobili siti nel Comune di San Salvo in Via Giovanni Gronchi 23 e precisamente:

- appartamento posto al primo piano della scala B, civico 5, costituito da 6,5 vani catastali, riportato al NCEU del detto Comune al foglio 5, particella 4635 sub 16, p. 1, sc. B, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, R.C. 621,04;
- garage pertinenziale posto al piano seminterrato, riportato al NCEU del detto Comune al foglio 5, particella 4635 sub 27, p. S1, sc. B, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq., R.C. 92,55.

Da una indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 26 Novembre 2022 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n. [REDACTED] del 08/02/2008 favore: [REDACTED] e [REDACTED] contro: [REDACTED]; per Euro 220.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED], Notaio in San Salvo (CH) , in data 29/01/2008 rep. [REDACTED].
- Pignoramento Immobiliare n. 14019 del 27/09/2022 favore: [REDACTED] e [REDACTED] contro: [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Vasto, in data 16/07/2022 rep.520.

14) “Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni

della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”

Descrizione degli immobili

“Appartamento al piano primo e garage al piano seminterrato, ubicati a San Salvo (Ch) in Via Giovanni Gronchi 23”. Il garage di 36 mq lordi ha accesso diretto dalla via Gronchi. L'appartamento di 103 mq lordi è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e 3 balconi.

Gli immobili sono individuati al catasto fabbricati del comune di San Salvo e precisamente:

- appartamento posto al primo piano della scala B, civico 5, costituito da 6,5 vani catastali, riportato al NCEU del detto Comune al foglio 5, particella 4635 sub 16, p. 1, sc. B, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, R.C. 621,04;
- garage pertinenziale posto al piano seminterrato, riportato al NCEU del detto Comune al foglio 5, particella 4635 sub 27, p. S1, sc. B, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq., R.C. 92,55.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni. Per tutto l'appartamento è presente un pavimento in ceramica, mentre il rivestimento è presente in cucina e nei bagni. Gli infissi sono di colore bianco con doppio vetro.

L'appartamento all'interno presenta delle buone condizioni di manutenzione, ed anche il fabbricato, di cui gli immobili fanno parte. Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.

Gli immobili occupano una buona posizione semiperiferica, vicina al centro del paese e vicina alla strada di collegamento tra San Salvo, la strada statale 16 ed il casello autostradale di Vasto Sud, che dista pochi chilometri.

L'appartamento al piano primo con esposizione est-nord-ovest è confinante con vano scala ed ascensore distinti dal sub. 28, ed affaccio su Via Giovanni Gronchi e sui sub. 13 e 14, salvo che altri.

Il garage al piano seminterrato è confinante con immobile distinto dal sub. 26, con Via Giovanni Gronchi e con muro controterra su due lati, salvo che altri.

Descrizione consistenze:

Nella tabella sottostante è riportato un riepilogo delle consistenze del lotto:

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionata
Fg	Part.	Sub.			mq		mq
5	4635	16	1	appartamento	103	1,00	103,00
			1	balconi	20	0,30	6,00
5	4635	27	-1	garage	36	0,50	18,00
totale mq							127,00

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici misurate in fase di sopralluogo. La superficie del garage è stata considerata al 50% rispetto alla superficie dell'appartamento, la superficie dei balconi al 30%.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato, di cui gli immobili fanno parte, è stato edificato tra il 2003 ed il 2006 con struttura in cemento armato.

Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base alla mia esperienza personale, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Allegato 16), si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino.

Per quanto sopraesposto, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in € 1.200,00 il valore a metro quadro delle superfici dell'appartamento.

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie lorda	Importo unitario	Totale
fg	part.	sub.			mq		
5	4635	16	1	appartamento	103	€ 1.200,00	123.600,00 €
			1	balconi	20	€ 360,00	7.200,00 €
5	4635	27	-1	garage	36	€ 600,00	21.600,00 €
Importo Totale Lotto							€ 152.400,00

A tale importo vanno sottratti gli oneri tecnici e le spese per la presentazione della Scia in Sanatoria pari ad € 3.065,00, le spese per la realizzazione della tamponatura all'interno del garage al piano seminterrato pari ad € 200,00 e la morosità per oneri condominiali maturata sulle unità immobiliari nei due anni anteriori la data del 01.12.2022 pari ad Euro 1.636,20

In conclusione il valore di mercato degli immobili, oggetto di pignoramento, è pari ad € 147.498,80 in C.T. € 147.000,00

15) “Proceda ai rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.”

Ampia e dettagliata documentazione fotografica, ritraente gli esterni e gli interni degli immobili è riportata nell'allegato 17.

16) “Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.”

Non sono presenti creditori iscritti e non intervenuti.

17) “Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.”

“Appartamento al piano primo e garage al piano seminterrato, ubicati a San Salvo (Ch) in Via Giovanni Gronchi 23”. Il garage di 36 mq lordi ha accesso diretto dalla via Gronchi. L'appartamento di 103 mq lordi è composto da soggiorno/cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e 3 balconi.

Gli immobili sono individuati al catasto fabbricati del comune di San Salvo e precisamente:

- appartamento posto al primo piano della scala B, civico 5, costituito da 6,5 vani catastali, riportato al NCEU del detto Comune al foglio 5, particella 4635 sub 16, p. 1, sc. B, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, R.C. 621,04;
- garage pertinenziale posto al piano seminterrato, riportato al NCEU del detto Comune al foglio 5, particella 4635 sub 27, p. S1, sc. B, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq., R.C. 92,55.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni. Per tutto l'appartamento è presente un pavimento in ceramica, mentre il rivestimento è presente in cucina e nei bagni. Gli infissi sono di colore bianco con doppio vetro.

L'appartamento all'interno presenta delle buone condizioni di manutenzione, ed anche il fabbricato, di cui gli immobili fanno parte. Il fabbricato è dotato di ascensore condominiale.

Gli immobili occupano una buona posizione semiperiferica, vicina al centro del paese e vicina alla strada di collegamento tra San Salvo, la strada statale 16 ed il casello autostradale di Vasto Sud, che dista pochi chilometri.

L'appartamento al piano primo con esposizione est-nord-ovest è confinante con vano scala ed ascensore distinti dal sub. 28, ed affaccio su Via Giovanni Gronchi e sui sub. 13 e 14, salvo che altri.

Il garage al piano seminterrato è confinante con immobile distinto dal sub. 26, con Via Giovanni Gronchi e con muro controterra su due lati, salvo che altri.

Da una indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 26 Novembre 2022 sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n. 371 del 08/02/2008 favore: [redacted] e [redacted] e contro: [redacted] [redacted]; per Euro 220.000,00 di cui Euro 110.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [redacted], Notaio in San Salvo (CH) , in data 29/01/2008 rep. [redacted].
- Pignoramento Immobiliare n. 14019 del 27/09/2022 favore: [redacted] e [redacted] e contro: [redacted] [redacted], Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Vasto, in data 16/07/2022 rep.520.

Gli immobili sono nella disponibilità dei proprietari. Sono presenti delle piccole difformità nel posizionamento delle tramezzature interne e delle finestrate esterne sanabili.

18) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;

Si allega l'attestato di prestazione energetica riguardante l'appartamento al piano primo (Allegato 18).

19) Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020

Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia pubblica e convenzionata.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente perizia, la ringrazia per fiducia accordata ponendosi a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Vasto, lì 20 Gennaio 2023

Il C.T.U.
Dott. Ing. Stefano Mariani

ALLEGATI

- Allegato "1" - Compravendita;*
- Allegato "2" - Permesso di Costruire 42/2003;*
- Allegato "3" - Permesso di Costruire n. 68/2006;*
- Allegato "4" - PDC n. 68/2006 tav. 1;*
- Allegato "4.1" - PDC n. 68/2006 tav. 2;*
- Allegato "5" - Certificato di Agibilità;*
- Allegato "6" - Estratto di Mappa;*
- Allegato "7" - Elaborato planimetrico;*
- Allegato "8" - Planimetria catastale fg. 5, part. 4635, sub. 16;*
- Allegato "9" - Planimetria catastale fg. 5, part. 4635, sub. 27;*
- Allegato "10" - Visura catastale fg. 5, part. 4635, sub. 16;*
- Allegato "11" - Visura catastale fg. 5, part. 4635, sub. 27;*
- Allegato "12" - Planimetria di rilievo piano primo;*
- Allegato "13" - Planimetria di rilievo piano seminterrato;*
- Allegato "14" - Comunicazione Amministratore di Condominio;*
- Allegato "15" - Comunicazione Agenzia delle Entrate;*
- Allegato "16" - Quotazioni Omi;*
- Allegato "17" - Documentazione fotografica;*
- Allegato "18" - Attestato Prestazione Energetica;*